

# Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

## I. Planzeichenerklärung

### 1.1 Festsetzungen durch Planzeichen

- SO Sondergebiet
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)

- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. I S. 251)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech aufgestellten Bebauungsplan

### Sondergebiet Max-von-Eyth-Straße

für das Grundstück Fl.Nr. 2925/142 der Gemarkung Landsberg am Lech als Satzung. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des entsprechenden Teilbereiches des Bebauungsplanes "Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten" vom 28.11.1995 außer Kraft.



Flächen für Abgrabungen

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

St/TG Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgarage

Parkdeck Umgrenzung von Flächen für Parkdeck mit max. 1 Vollgeschöß

FD Flachdach

z.B. 0-3° Dachneigung in Altgrad

z.B. +12,00+ Maßangabe in Meter

z.B. WH 9,0 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Anpflanzen: Sträucher

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sträucher

z.B. -1,50 Oberkante Fahrbahnbelagsfläche bezogen auf Bezugspunkt ± 0,00 (=Oberkante Gesteigshinterkante in Höhe der Straßenbegrenzungslinie)

### 1.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

vorhandene Gewerbebauten

Aufzug

Oberflurhydrant

Trafostation

20-KV-Kabel (unterirdisch)

## II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.00 Art der baulichen Nutzung

1.10 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (SO), großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lager und produzierendes Gewerbe, nach § 11 BauNVO festgesetzt.

1.20 Im Sondergebiet (A) - Halle 3 u. 4 - wird folgendes festgesetzt:

1.2.1 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, nur mit den nachstehend genannten Branchen bzw. Warengruppen:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen u. -ausstattungen
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, (elektrisch und nicht elektrisch),
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten,
- Elektrogeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör),
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf,
- Pflanzen, (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (incl. Vasen), Gartennöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhützer, Campingartikel, Eisenwaren,
- Kfz-Zubehör, (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör),
- Tierpflegeartikel, -futter,
- Farben, Lacke, Malerbedarf, Tapeten, Zubehör, Rollläden, Rolllös, Gitter, Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Scharf- und Glasschneidedienste),
- Teppiche und Fußbodenbeläge, insbesondere Rollware,
- Kühle, Mineralierzeugnisse,
- Ausgewählte Sportgeräte (z.B. Surfbretter, Boote)
- Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk
- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik

1.2.2 Die Verkaufsfläche wird auf max. 4.300 qm beschränkt (Altbestand und Neubau). Verkaufsfläche ist der Teil der Geschosfläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Ausstellungsräume und für Kunden zugängliche Lager- und Abholflächen.

1.2.3 Im Erdgeschoss ist ein SB-Warenhaus ohne Sortimentsfläche und ohne Fachabteilungen von max. 3.100 qm zulässig. Die Nebensortimente Schuhe und Textilien werden auf insgesamt 200 qm Verkaufsfläche begrenzt, wobei Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung sowie Gold- und Schmuckwaren nicht zugelassen sind. Das SB-Warenhaus ist Teilbestand des ausgewiesenen Sondergebietes SO(A).

1.30 Im Sondergebiet (B) - Halle 2 - wird eine Lagernutzung festgesetzt.

1.40 Im Sondergebiet (C) - Halle 1 - wird produzierendes Gewerbe und Lagernutzung festgesetzt.

1.50 Im Sondergebiet (D) wird eine Tankstelle festgesetzt.

1.60 In den Sondergebieten A,B und C sind ferner zulässig:  
- Büro- und Verwaltungsräume  
- insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter, die den Betrieben im Sondergebiet zugeordnet sind.

### 2.00 Maß der baulichen Nutzung

2.01 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.

2.03 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der in Par. 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.

2.04 Das im Plan festgesetzte Maß für die Wandhöhe darf nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Flachdachhaut.

### 3.00 Stellplätze, Tiefgarage und Parkdeck

3.01 Für je 20 qm Verkaufsfläche ist ein Kfz-Stellplatz zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich ansonsten nach den Stellplatz-Richtlinien der Stadt Landsberg a. Lech i.d.F. vom 27.10.1993.

3.02 Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St, TG bzw. Parkdeck" bezeichneten Flächen anzulegen.

3.03 Die Stellplatzflächen -Tiefgarage und Parkdeck ausgenommen - sind als befestigte Vegetationsflächen (Schattterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster anzulegen. Für Fahrgassen ist auch Asphaltbelag zulässig.

3.04 Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit "TG" bezeichneten Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragedecke muß mindestens 80 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St" bezeichneten Flächen anzulegen.

3.05 Die Außenrampen von Mittel- und Großgaragen sind bei einer Neigung von über 8 % überdeckt herzustellen, so daß sie bei Schnee und Eisglätte sicher befahren werden können.

3.06 Ein Parkdeck - oberirdische offene Garage - ist auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zulässig. Es darf max. 1 Vollgeschöß besitzen.

### 4.00 Gebäude

4.01 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (bezogen auf Höhenkote ± 0,00). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf grundsätzlich nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

4.02 Außenwände sind als verputzte, gestrichene Flächen oder in Skelettbauweise (Beton, Stahl, Holz) mit vorgesetzten Fassadenelementen (Gasbetonplatten, Treppenzügel, Glas- oder einbrennlackierte Leichtmetallpaneele) auszuführen. Auffallende, stark strukturierte Putz- bzw. Betonoberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

4.03 Die Abstandsflächenbemessung nach der Bayer. Bauordnung wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

### 5.00 Freilächengestaltung

5.01 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbischungen zulässig.

5.02 Die Ein- und Ausfahrten (sh. Planzeichnung) dürfen max. 8,0 m breit sein.

5.03 Das Grundstück kann mit einem Maschendrahtzaun, mit dichtwachsender Hecke hinterpflanzt, eingezäunt werden. Der Zaun darf nicht höher als 1,80 m sein. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche kann die Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer max. 10 cm hohen Sockelmauer aus Betonsteinen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße ausgeführt werden.

### 6.00 Grünordnung

6.01 Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume können in den Baugrundstücken bis zu 3 m verschoben werden.

6.02 Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.

6.03 Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Corylus avellana   | Häselnuß            |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Crataegus monogyna | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus | Platföhneleibe      |
| Ligustrum vulgare  | gemeiner Liguster   |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Salix daphnoides   | Weide               |
| Sambucus nigra     | schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | gemeiner Schneeball |

6.04 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Acer platanoides  | Spitzahorn      |
| Fraxinus exelsior | Esche           |
| Populus nigra     | Pappel          |
| Prunus avium      | Vogelkirsche    |
| Quercus robur     | Stieleiche      |
| Quercus petraea   | Traubeneiche    |
| Acer campestre    | Feldahorn       |
| Carpinus betulus  | Hainbuche       |
| Prunus padus      | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche       |

### 7.00 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

### 8.00 Schallschutz

Die Wohnung, Büro- und Verwaltungsräume dürfen nur auf der der A96 abgewandten Seite (Südseite) errichtet werden.

## III. Verfahrenshinweise

1.1 Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 24.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 02.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.1996 bis 05.12.1996 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 10.12.1996

Röfle  
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.12.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 12.12.1996

Röfle  
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 19.03.1997 Az. 220/2-4622-LL-18(96) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den

Klaus-Peter Schmitt  
Abteilungsleiter

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 16.07.1997 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 16.07.1997

Röfle  
Oberbürgermeister



# STADT LANDSBERG A. LECH

## Bebauungsplan M. 1:1000

### SONDERGEBIET MAX-VON-EYTH-STRASSE

|             |                                   |   |
|-------------|-----------------------------------|---|
| aufgestellt | Stadtbauamt Landsberg a. Lech     | Katharinenstraße 1<br>84099 Landsberg a. Lech |
| geändert    | 25.09.1996                        | gezeichnet 31.07.1996                         |
| geändert    | 09.04.1997                        | geprüft                                       |
| geändert    | Landsberg a. Lech, den 31.07.1996 |   |
| Plannummer  | 3 190                             | Ganzenmüller<br>Techn. Amtsrat                |